

## Ville de LAMBALLE-ARMOR

### REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2024

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-quatre, le douze février, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 5 février 2024.*

#### **PRESENTS :**

ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUTL David, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, RICHEUX Laëtitia, URVOY Laurence, VITEL Fabien.

#### **ABSENTS :**

- GILLARD Nadine donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- GUYMARD Jean-Luc donne pouvoir à MERIAN Caroline,
- LEVY-ROBERT Christelle donne pouvoir à BRIENS Pierrick,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- MAIGNAN Brigitte donne pouvoir à HERCOUËT Philippe,
- PECHA Virginie donne pouvoir à JEGU Josianne,
- ROYER Thierry donne pouvoir à BREXEL Pierrick,

**SECRETAIRE DE SEANCE** : BOUZID Nathalie

#### **Délibération n°2024-005**

Membres en exercice : 35 – Présents : 28 - Absents : 7 – Pouvoirs : 7

<b>AFFAIRES FONCIERES</b> <b>RIVES DU GOUESSANT – CESSION DES TERRAINS AU BAILLEUR SOCIAL LA RANCE</b>
---

Par délibération n°2021-080 du 20 septembre 2021, la Commune a attribué le projet immobilier social des Rives du Gouessant au bailleur social La Rance. Ce projet immobilier consiste en la construction de 5 immeubles de logements comprenant 31 logements locatifs sociaux (LLS : 13 T2 / 11 T3 / 6 T4 / 1 T5) et 9 logements T4 en accession sociale à la propriété (PSLA). Une cellule tertiaire/commerciale est prévue dans un des bâtiments, contribuant à l'équilibre financier de l'opération pour le bailleur.

#### **Le Foncier**

Les terrains ont été rétrocédés à la Commune par l'Etablissement Public Foncier (EPF) en décembre 2023, suite à délibération n°2023-078 du 25 septembre 2023.

La Commune est, ainsi, en mesure de vendre les 6 lots viabilisés au bailleur social. Les emprises de voiries et aménagements le long du Gouessant aménagés par la Municipalité (cheminements piétons et espaces verts) demeurent communaux. Les lots à céder sont cadastrés :

Parcelles	Contenance cadastrale en m <sup>2</sup>
AE 780	1 844 m <sup>2</sup>
AE 781	1 614 m <sup>2</sup>
AE 782	842 m <sup>2</sup>
AE 783	334 m <sup>2</sup>
AE 784	152 m <sup>2</sup>
AE 785	535 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>	<b>5 321 m<sup>2</sup></b>

Au regard de l'avis des Domaines du 27 décembre 2023, la valeur vénale des lots à bâtir est estimée à 468 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence ces projets, s'inscrivant dans Programme Local de l'Habitat, répondent à une demande locale et permettent de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux. Vendre un terrain viabilisé à ce montant concourt à l'équilibre budgétaire des opérations de logements locatifs sociaux, dont les recettes sont plafonnées par l'encadrement des loyers.

Lamballe-Armor fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc soumise à une pénalité sous forme de prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

#### **Les participations financières**

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Lamballe Terre & Mer. Dans ce cadre, il est proposé de céder le terrain à l'euro symbolique.

Conformément à l'accord-cadre entre Lamballe Terre & Mer et les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (2020-2025), en cas de cession du foncier à l'euro symbolique par la commune, Lamballe Terre & Mer et le bailleur social en charge de l'opération versent chacun, sur demande de la Commune, une participation financière à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement locatif social (LLS) construit. Par ailleurs, le PLH prévoit également une participation complémentaire de déconstruction, de la part de Lamballe Terre & Mer, de 10 000 € par logement locatif social (LLS).

En dehors du PLH, un accord a été également convenu avec La Rance pour une participation complémentaire à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement en accession sociale à la propriété (PSLA).

#### **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- APPROUVE le projet immobilier du bailleur social La Rance,
- CEDE ces lots à bâtir viabilisés à l'euro,
- DIT que les frais d'acte et autres frais éventuels liés à cette vente sont supportés par le bailleur social,
- ACTE que la Commune recevra une participation financière de Lamballe Terre & Mer et du bailleur, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte, et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte, et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le

**19 FEV. 2024**

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor



*[Handwritten signature in blue ink]*

Certifié exécutoire, compte tenu :  
De la transmission en Préfecture le  
De la publication le

**19 FEV. 2024**

Pour le Maire  
Par délégation  
Lydie MICHEL  
Directrice  
Administration Générale

**19 FEV. 2024**

*[Handwritten signature in blue ink]*



... of the ...  
... of the ...  
... of the ...  
... of the ...  
... of the ...